

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ทุนนอก Buckley เมืองทองเที่ยวจีน-ออสซี่กวาดเรียบอสังหา ( 17 May 2018 )

ทุนต่างชาติยึดเรียบธุรกิจ อสังหาต่างจังหวัดหัวเมือง ทองเที่ยว "ภูเก็ต" มี 62 โครงการ แข่งขายคอนโด การันตีซื้อปล่อยเช่า จับตาออสเตรเลีย จัดหนักให้ผลตอบแทน 10% ยาว 20 ปี เผยกลุ่มทุน 9 ชาติ ถล่มเมืองพัทยา 8 หมื่นยูนิตสวน "เชียงใหม่" ลุกค้าจีน บุกรองส่วนแบ่งตลาดถึง 60%

#### แหล่งทุนหน้าหาดภูเก็ต

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า อสังหาภูเก็ตฟื้นตัวปลายปี 2560 หลังชะลอมา 2 ปี ล่าสุดไตรมาส 1/61 มีคอนโดอยู่ระหว่างขาย 97 โครงการ จำนวนนี้มี 62 โครงการเจาะลูกค้าซื้อเพื่อลงทุน มีอัตราผลตอบแทน 2-10% เวลา 2-20 ปี ขณะที่ส่วนใหญ่การันตีผลตอบแทน 7% นาน 3-5 ปี ในจำนวน 33 โครงการ

"คอนโดที่การันตีผลตอบแทนค่าเช่า อยู่หน้าหาด หรือเดินถึงทะเลได้ใกล้ เน้นขายต่างชาติ มีเพียง 2 โครงการอยู่ทำเลในเมือง ราคาไม่สูงมาก และเน้นลูกค้าคนไทยกับคนทำงานในพื้นที่"

#### ทองเที่ยวบูมปล่อยเช่าดี

ทั้งนี้ ภูเก็ตได้รับอานิสงส์จากการท่องเที่ยวที่เติบโตมาก คาดการณ์ปี 2561 มีนักท่องเที่ยวมาเยือน 6 ล้านคน จาก ปี 2560 ที่มี 4.64 ล้านคน ซึ่งเป็น นักท่องเที่ยวคนไทยเพียง 1 แสนคน ที่เหลือเป็นต่างชาติ 4.54 ล้านคน

สถิติพบว่า จีนครองอันดับ 1 เป็นนักลงทุนที่มาร่วมทุนพัฒนาโครงการ 10 ราย สัดส่วน 60% เน้นลงทุนโรงแรม 4 ดาว ย่านหาดกะตะ กระรน ป่าตอง อีก 40% ร่วมทุนสร้างคอนโด, อันดับ 2 รัสเซีย จะเป็นนักท่องเที่ยวเป็นหลัก

"ที่น่าสนใจคือโควตาขายลูกค้าต่างชาติ 49% คอนข้างเต็ม หากโครงการไหนยังมีที่ดินไหลเข้ามา ก็จะปรับรูปแบบการขายเป็นเช่าระยะยาว หรือ leasehold"

#### ออสซี่การันตีเช่า 10% 20 ปี

ส่วนหน่วยเปิดขายสะสม ไตรมาส 1/61 มี 18,519 หน่วย ขายได้แล้ว 13,579 หน่วย หรือ 73% เหลือขาย 4,941 หน่วย สัดส่วน 27% กลุ่มราคา 1-5 ล้านบาทที่เจาะลูกค้าคนไทยมียอดขายรวม 9,865 หน่วย หรือ 72-73% ของหน่วยขายไปแล้ว

จุดโฟกัสราคา 5-7.5 ล้านบาท กับราคาเกิน 10 ล้านบาท มียอดขายดี โดยเฉพาะราคา 8 หมื่น-1.3 แสนบาท/ตารางเมตร ทำเลที่ปิดการขายได้ดีอยู่ที่หาดสุรินทร์ หาดกมลา และหาดบางเทา

ด้านนักลงทุนต่างชาติ มีโครงการน่าสนใจ เช่น ทำเลหาดกมลา มีกลุ่ม บลู ฮอไรซอน แกรนด์ หิมาลัย 2 โครงการ ห่างกัน 500 เมตร คือ แกรนด์หิมาลัย โอเชียนฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ กับหิมาลัย โอเชียนฟรอนท์ คอนโดมิเนียม ขายแล้ว 80%, หาดสุรินทร์มีคอนโด เดอะอริสโต สุรินทร์บีช 1-2 กับเดอะซิกข์ อเวนิว สุรินทร์บีช เปิดขาย 3 ปีแล้ว, หาดบางเทา มีนิวออร์ดิกกรุป พัฒนาคอนโด พัทยา 55 โครงการ และแตกทำเลมาภูเก็ต ทำโรงแรม-คอนโด มียอดขาย 70% การันตีค่าเช่า 10% นาน 10 ปี

ที่ต้องจับตามองเป็นกลุ่ม IPA International Property ซึ่งเคยเป็นเอเย่นต์ในออสเตรเลีย เข้ามาลงทุนคอนโดมิเนียมเกิด ปี 2560 จำนวน 5 โครงการ แบรินด์ยูโทเปีย มียูโทเปีย เซ็นทรัล, กะตะ, ในหาน, ลอฟต์ ในหาน, กระน การันตีซื้อปล่อยเช่า 10% นาน 20 ปี

"รูปแบบการขายน่าสนใจมาก ลูกค้า ไม่ต้องจ่ายเงินเข้ากองทุนบำรุงรักษา คอนโดมิเนียม ไม่ต้องจ่ายค่ารีโนเวต การจ่ายเงินตามการันตีปีละ 10% เริ่มตั้งแต่ลูกค้า จ่ายค่าห้องครบ 100% หมายความว่าลูกค้าจ่ายครบตั้งแต่ยังสร้างไม่เสร็จก็สามารถรับรายได้ผลตอบแทนทันที"

## ทำเลใหม่จอมเทียน 2

นายภัทรชัยกล่าวว่า อสังหาเมืองพัทยา จ.ชลบุรี มีคอนโดมิเนียมเปิดขายสะสม ปี 2553-2561 จำนวน 81,798 หน่วย เป็นหน่วยเปิดขายปี 2554-2558 จำนวน 71,720 หน่วย ดีเวลอปเปอร์มีทั้งทุนไทยและทุนต่างชาติ

ทำเลนิยมปัจจุบันมีโครงการเปิดใหม่กระจุกตัวช่วงจอมเทียนและ นาจอมเทียน เนื่องจากมีถนนตัดใหม่หรือถนนจอมเทียนสาย 2 และทำเลเขาพระตำหนัก หาดวงศ้อมาตย์ พัทยา

"พัทยาชะลอตัวมาตั้งแต่ปี'58 ส่วนหนึ่งเพราะลูกค้ารัสเซียลดลง ลูกค้าคนไทยซื้อเป็นบ้านหลังที่สองก็ครอบในไตรมาส 1/61 มีหน่วยเหลือขาย 10,000 หน่วยทุกทำเล ยกเว้นวงศ้อมาตย์ ที่จับกำลังซื้อระดับบน ตารางเมตรละ 1.4 แสนบาท จะได้รับผลกระทบเศรษฐกิจ น้อยกว่าเช็กเมนต์อื่น ที่มีตั้งแต่ 4 หมื่น-1.5 แสน/ตารางเมตร"

## 9 ชาติบุกพัทยา

เทรนด์ฟื้นตัวของตลาดคอนโดมิเนียมพัทยา มีปัจจัยมาจากการการันตีผลตอบแทนซื้อปล่อยเช่า ซึ่งเป็นกลยุทธ์ยอดนิยมในต่างประเทศ เช่น ผลตอบแทน 5% 3 ปี, 6% 5 ปี, 7% 3 ปี ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10% นาน 10 ปี รวมถึงรัฐบาลโปรโมตระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก 3 จังหวัด ที่คาดว่าจะมีคนทำงาน 1 แสนคน ภายใน 5 ปีของแผนแม่บท

เจาะเฉพาะการลงทุนของต่างชาติ มี 1.นิวยอร์กดิกรุป จากกลุ่มประเทศนอร์เวย์ เข้ามาลงทุนและเป็นเจ้าตลาดทำเลเขาพระตำหนักตั้งแต่ปี 2543 ถึงปัจจุบัน เป็นคอนโดมิเนียมไฮโซเล็กเพราะผังเมืองมีข้อจำกัด ซึ่งการันตีซื้อปล่อยเช่าได้ 10% 10 ปี

2.โกลบอลทอปกรุป กลุ่มทุนอิสราเอล เข้าพัทยาปี 2548 พัฒนาคอนโดมิเนียมแล้ว 7 โครงการ มูลค่ารวม 7,150 ล้านบาท

3.กลุ่มไฮท์โฮลดิ้งส์ ร่วมทุนโดยอิสราเอลกับยุโรป เข้าพัทยาปี 2549 จะร่วมทุนกับเจ้าของที่ดินย่านหาดจอมเทียน เขาพระตำหนัก พัทยาใต้ พัฒนาแล้ว 17 โครงการ

4.บริษัท แมททริกซ์ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเมนท์ฯ เข้าพัทยาปี 2547 ลงทุนแล้ว 6 โครงการ

5.ทิวลิปกรุป ทุนอิสราเอล ลงทุน โรงแรม-คอนโดมิเนียมปี 2545 ทำแล้ว 10 โครงการ มูลค่า 13,320 ล้านบาท ขายอยู่ 7 โครงการ และหยุดขาย 3 โครงการ

6.ยูนิเวอร์แซลกรุป จากอินเดีย พัฒนา 4 โครงการ มูลค่าเกือบ 10,000 ล้านบาท ทำเลจอมเทียนและนาจอมเทียน

7.บลูสกายกรุป กลุ่มทุนไทยอินเดีย เข้าพัทยาปี 2555 พัฒนา 5 โครงการ รวม 10,000 ล้านบาท คือแบร์นด์แอตแลนติส, แกรนด์ แคริบเบียน, เวเนเซียน, เอสปันญา, แกรนด์ ฟลอริดา

8.กลุ่มทุนจีน Amio Holidays เปิดตัวคอนโดมิเนียม เดอะนิมเบอร์วัน จอมเทียน พัทยา ทาวเวอร์ 1 ในครึ่งหลังปี 2560 โดยร่วมทุนกับฮ่องกง มาเก๊า เฟสแรก 10,000 ล้านบาท ทำเลจอมเทียน

9.กลุ่มทุนญี่ปุ่น ซากุระ แคปิตอล ไทยแลนด์ พัฒนาโครงการซากุระ เรสซิเดนซ์ คอนโดทำเลเขาพระตำหนัก

จีนแชมป์ซื้อเชียงใหม่

นายภัทรชัยกล่าวถึงอสังหาเชียงใหม่ว่า ลูกค้าจีนนิยมเชียงใหม่ เพราะใช้เวลา เพียง 2 ชั่วโมงครึ่ง และมีเที่ยวบินตรงจากไทยไปจีนแผ่นดินใหญ่ และเขต ปกครองพิเศษจีน 15 สายการบิน 14 เส้นทาง 36 เที่ยวบิน/วัน

โดยมีนักท่องเที่ยวปี 2560 เยือนเชียงใหม่ 1.4 ล้านคน คาดการณ์ปีนี้มี 2 ล้านคน ซึ่งลูกค้าจีนครองส่วนแบ่ง 60% ที่เหลือเป็นฮ่องกง เกาหลี ยุโรป อเมริกา อย่างละ 20%

"2 ปีมานี้ โรงแรม ร้านอาหาร ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเรื่องท่องเที่ยว จะมีเจ้าของเป็นคนจีน มีทั้งเทกโอเวอร์ จัดตั้งบริษัทร่วมกับคนไทย 2-3 คน ซึ่งนิยมซื้อ อสังหาเพื่อลงทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาว รองลงมาซื้อเพื่อพักผ่อนหลังเกษียณ เพราะเชียงใหม่อากาศใกล้เคียง กับจีน การซื้อนิยมรวดเร็วเครดิตเพราะรัฐบาลเงินเข้มงวดเรื่องการนำเงินเข้าออกประเทศ หากเกินโควตา 49% จะมีรูปแบบ ซื้อผ่านบริษัท หรือนอมินี ทำเลที่ชอบคือเขตเมืองชั้นใน นิคมานเหมินท์ รอบสนามบิน และรอบศูนย์การค้า"

สถิติไตรมาส 1/61 มีห้องชุดอยู่ระหว่างขาย 10,468 หน่วย ทำเลหลักคือเมืองชั้นในกับเขตรอบนอก มีอัตราการขายใกล้เคียงกัน 72-73% ราคาเฉลี่ย ย่านเมืองชั้นใน 7.3 หมื่น-1.3 แสนบาท/ตารางเมตร เขตรอบนอก 5.5 หมื่น-1 แสนบาท/ตารางเมตร

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่  
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซค์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาค้นข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)